

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN MENURUT PERATURAN
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum UPN “VETERAN” Jawa Timur



Oleh :

TOMMY HERMAWAN SUPARDI
NPM. 0971010034

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “ JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2013

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011

Disusun Oleh :

TOMMY HERMAWAN SUPARDI
NPM : 0971010034

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui
Dosen Pembimbing

SUBANI, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

Mengetahui
Dekan

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M
NIP. 19620625 199103 1 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011

Disusun Oleh :

TOMMY HERMAWAN SUPARDI

NPM : 0971010034

Telah dipertahankan di hadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal : 8 November 2013

Menyetujui,

PEMBIMBING

TIM PENGUJI :

1.

SUBANI, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

SUBANI, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

2.

YANA INDAWATI, SH., M.Kn
NPT. 3 790 1070 224

3.

FAUZUL ALIWARMAN, SH., M.Hum
NPT. 3 820 2070 221

Mengetahui,
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M
NIP. 19620625 199103 1 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011

Disusun Oleh :

TOMMY HERMAWAN SUPARDI

NPM : 0971010034

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal : 20 November 2013

Menyetujui,

PEMBIMBING

TIM PENGUJI :

1.

SUBANI, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

SUBANI, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

2.

YANA INDAWATI, SH., M.Kn
NPT. 3 790 1070 224

3.

FAUZUL ALIWARMAN, SH., M.Hum
NPT. 3 820 2070 221

Mengetahui,
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M
NIP. 19620625 199103 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tommy Hermawan Supardi
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 4 Februari 1991
NPM : 0971010034
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Jambangan Tama No 24 Surabaya

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini yang berjudul :
“PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui
Pembimbing

Surabaya, 28 Oktober 2013
Penulis

Subani, SH., M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

Tommy Hermawan Supardi
NPM. 0971010034

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL BEPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2011”.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan guna memenuhi sebagian tugas akademis dalam rangka untuk melengkapi salah satu syarat menyelesaikan gelar sarjana hukum program studi Strata I Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Sehubungan dengan pembuatan skripsi ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Haryo Sulistiyantoro, SH., MM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak DR. H. Sutrisno, SH., M.Hum selaku Wadek I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Drs.Ec. Gendut Sukarno, MS selaku Wadek II Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Subani, SH., M.Si selaku Kaprogdi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus Dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen, beserta Staf Tata Usaha dan Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Deddy Setiady. SH selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.
7. Bapak Suyatno. SH, CN, M.H selaku Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur sekaligus pembimbing yang telah banyak memberikan bantuan dalam kegiatan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Pejabat Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan dalam kegiatan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Pejabat Bidang Tata Usaha yang telah membantu administrasi penulis dalam kegiatan skripsi ini. Serta seluruh Pejabat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.
10. Kedua Orang Tua (Ayah Tamtomo Supardi dan Ibu Siti Rukayah) dan saudara (Kakak Yani Listiarini dan Adik Sony Hadinata), serta wanita spesial (Ria Astrini) yang telah memberi banyak dukungan serta bantuan doa dan semangat yang besar untuk penulis.
11. Sahabat-sahabat tercinta (Fredy, Imas, Harangga, Sendy, Ratna, Mbak Retno, Rizal, Zayyin, Mas Budi, Mas Brian, Mas Joko, Mbak Eva, Mas Yuldi, Mas Michael, Mas Baskoro), serta seluruh mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan, saran dan masukan di dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini, masih jauh dari kesempurnaan baik materi maupun cara penulisan. Karena kesempurnaan hanya milik ALLAH SWT. Namun demikian, penulis telah berupaya dengan segala kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki sehingga dapat menyelesaikan dengan baik. Penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca.

Surabaya, September 2013

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Kajian Pustaka	6
1.5.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	6
1.5.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	6
1.5.1.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	7
1.5.1.3 Peralihan Hak Atas Tanah	12
1.5.1.4 Hapusnya Hak Atas Tanah	15
1.5.2 Tinjauan Umum Pembatalan Hak Atas Tanah	18
1.5.2.1 Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah	18
1.5.2.2 Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah	19
1.5.2.3 Tujuan Pembatalan Hak Atas Tanah	19

1.5.2.4 Manfaat Pembatalan Hak Atas Tanah	20
1.5.3 Tinjauan Umum Putusan Pengadilan.....	20
1.5.3.1 Pengertian Putusan Pengadilan	20
1.5.3.2 Macam-macam Putusan Pengadilan.....	21
1.5.3.3 Kekuatan Putusan Pengadilan.....	25
1.5.4 Tinjauan Umum Upaya Hukum	26
1.5.4.1 Upaya Hukum Biasa.....	26
1.5.4.2 Upaya Hukum Luar Biasa	31
1.5.5 Tinjauan Umum Konversi Hak Atas Tanah.....	34
1.5.5.1 Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat.....	36
1.5.5.2 Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Indonesia	37
1.5.5.3 Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Swapraja.	38
1.5.6 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	39
1.5.6.1 Perlindungan Hukum Preventif	40
1.5.6.2 Perlindungan Hukum Represif.....	42
1.6 Metode Penelitian	43
1.6.1 Jenis Penelitian	43
1.6.2 Sumber Data.....	44
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.....	46
1.6.4 Teknik Pengelolaan Dan Analisis Data	47
1.6.5 Sistematika Penulisan	47
BAB II AKIBAT HUKUM DARI PEMBATALAN HAK ATAS TANAH	50
2.1 Identifikasi kasus	50
2.1.1 Posisi Kasus.....	50
2.1.2 Analisa	54

2.2	Akibat Hukum Dari Tergugat Dan Penggugat	65
 BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN		
	AKIBAT PEMBATALAN HAK ATAS TANAH	68
3.1	Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak	68
3.1.1	Preventif	68
3.1.2	represif	73
3.2	Upaya Hukum Dari Pihak Yang Dirugikan	75
 BAB IV PENUTUP		
4.1	Kesimpulan.....	79
4.2	Saran	80
DAFTAR PUSTAKA.....		81
 LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jawa Timur Nomor 02 / Pbt / BPN.35 / 2013
- Lampiran 2 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Surat Ijin Penelitian dan Wawancara Skripsi dari kantor wilayah
Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur
- Lampiran 5 : Wawancara dengan Kasi Pengkajian dan Penanganan Perkara
Pertanahan
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Penelitian Skripsi

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “ JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama : Tommy Hermawan Supardi
NPM : 0971010034
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 4 Februari 1991
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2011

ABSTRAKSI

Tanah sangat dibutuhkan bagi kelangsungan hidup manusia. Namun harus kita sadari bahwa pembatalan hak atas tanah yang sering terjadi ini sebagai pembatalan hak yang penerimaan hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dan upaya hukum dari akibat pembatalan hak atas tanah. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu pendekatan dilakukan secara statute approach atau pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil penulis dapat disimpulkan bahwa setiap kasus pertanahan setelah terbit Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 terlebih dahulu ditangani oleh BPN yang memiliki wewenang dari Peraturan ini sebagai bentuk penanganan non litigasi/penanganan di luar peradilan dan apabila kasus pertanahan tersebut tidak dapat diselesaikan BPN maka dilimpahkan ke lembaga pengadilan dan setelah memiliki kekuatan hukum tetap/inkrah, maka dilakukan proses tindak lanjut dari pembatalan haknya oleh BPN. Sehingga terdapat akibat hukumnya yaitu akibat hukum dengan pembatalan pendaftaran konversi/pengakuan hak yang statusnya kembali kepada bekas hak adat, pembatalan peralihan hak yang statusnya kembali pada status semula sebelum dialihkan dan pembatalan penerbitan sertifikat yang bersangkutan tersebut dapat mengajukan penerbitan sertifikat pengganti. Namun pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional masih ada bentuk perlindungan hukum repesif maka pihak yang dirugikan dalam surat keputusan pembatalan hak atas tanah tersebut dapat melakukan upaya hukum peninjauan kembali apabila ada yang dirugikan dalam putusan kasasi sebelum 180 hari setelah putusan Peninjauan kembali. Tetapi jika ada unsur kesalahan pada administratif maka bisa melakukan upaya hukum dengan pelimpahan kepada PTUN dengan alasan surat keputusan tersebut cacat hukum atau melanggar azas-azas hukum pemerintahan yang baik.

Kata Kunci : Pembatalan, hak atas tanah, putusan pengadilan.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ketergantungan manusia yang besar terhadap tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, namun persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi ini. Sehingga tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia.

Dengan adanya politik negara tentang pertanahan perlu diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUPA dan pasal 1 ayat (2) UUPA yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Kebutuhan tanah yang demikian memegang peranan penting baik dalam kehidupan manusia maupun dalam dinamika pembangunan. Maka masalah pertanahan di Indonesia merupakan puncak gunung es dari berbagai masalah

agraria yang menjadi sejarah sejak zaman Kolonial Belanda dan tidak terselesaikan secara mendasar selama 66 tahun Indonesia merdeka. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dijelaskan bahwa bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Masalah tanah dalam hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum. Wewenang yang dipunyai oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain. Sedangkan wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya hak milik atas tanah untuk kepentingan dan mendirikan bangunan, hak guna bangunan untuk mendirikan bangunan, hak guna usaha untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan perternakan. Yang semua macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo 53 UUPA.

Mengenai pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang telah terdaftar. Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem negatif bertendensi positif memberikan alat bukti yang kuat bukan mutlak untuk menganulir kekeliruan yang mungkin terjadi pada proses pendaftaran tanah, disediakan sarana berupa pembatalan hak atas tanah. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan suatu hak karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak yang bersangkutan. Namun, pembatalan hak atas tanah pada hakikatnya adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat sehingga tanah tersebut kembali statusnya menjadi tanah negara. Pembatalan hak atas tanah dapat dikarenakan cacat administrasi dalam penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang berisi perintah untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, secara administratif, harus ditindaklanjuti oleh pemerintah. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan, surat keputusan pemberian hak atas tanah yang serta merta membatalkan sertifikat hak atas tanah.

Beberapa penyebab seperti permasalahan dalam persoalan pertanahan sengketa tanah warisan, tapal batas tanah, tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah sengketa yang bersumber dari kesalahan dalam proses pengurusan hak atas tanah. Namun kenyataannya Badan Pertanahan Nasional sangat jarang

mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah padahal putusan pengadilan mengenai pembatalan sertifikat relatif banyak.

Dalam persoalan pembatalan hak atas tanah terkait dengan masalah kompetensi peradilan disebabkan sulitnya mengidentifikasi yurisdiksi materil gugatan karena biasanya gabungan antara aspek perdata dengan aspek tata usaha negara. Adapun aspek perdata apabila terkait dengan wanprestasi, ganti rugi, dan lain-lain, sedangkan aspek tata usaha negara apabila ada kecacatan dalam putusan pemerintah atau administratif. Tetapi ada juga aspek pidana apabila terdapat penyerobotan atau pemalsuan. Namun yang menjadi perhatian adalah pembatalan hak atas tanah yang dikarenakan putusan perdata. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tanah digolongkan dalam hukum privat. Namun pada kenyataannya, pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan pelaksanaannya. Dalam praktiknya, masalah tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang masalah tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam masalah tersebut terkandung unsur-unsur pidana. Tiap Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan kewenangan penanganan masalah pertanahan didasarkan pada Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 3 tahun 2011. Sehingga pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan

menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, maka yang selanjutnya akan dikaji dalam penelitian dan penulisan skripsi ini.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam hal ini agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka perlu disusun perumusan masalah yang didasarkan pada uraian latar belakang di atas. Adapun perumusan masalah dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan hak atas tanah ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan akibat pembatalan hak atas tanah ?

1.3. Tujuan Penelitian

Kegiatan penelitian skripsi ini dilakukan agar dapat menyajikan data akurat sehingga dapat memberi manfaat dan mampu menyelesaikan masalah. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian skripsi ini mempunyai tujuan :

1. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan hak atas tanah dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia nomor 3 tahun 2011.
2. Untuk mengetahui upaya hukum antara para pihak setelah akibat pembatalan hak atas tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian dalam penulisan skripsi ini akan bermanfaat bagi para pihak. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dapat diperoleh dari penulisan ini antara lain :

1. Secara teoritis :

- a. Mengetahui peraturan hukum pertanahan terkait pembatalan hak atas tanah.
- b. Mengetahui kekuatan akibat hukum pembatalan hak atas tanah yang dikaji dari peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia nomor 3 tahun 2011 dan peraturan lain yang berkaitan.
- c. Dapat dijadikan bahan pertimbangan

2. Secara praktis :

- a. Dapat dijadikan sebagai bahan untuk membantu para pihak untuk lebih hati-hati dalam mengadakan pendaftaran tanah agar tidak berakibat pembatalan hak atas tanah

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1.5.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Mengenai Hak Atas Tanah terdapat pada pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut :

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.¹

1.5.1.2. Jenis – jenis Hak Atas Tanah

1. Hak Milik

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- d. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial).
- e. Terjadinya hak milik karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang.
- f. Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 283.

merupakan pembuktian yang kuat.

2. Hak Guna Usaha

- a. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.
- b. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- c. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- d. Hak Guna Usaha dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- e. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara
- f. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- g. Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di

Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat

- h. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

3. Hak Guna Bangunan

- a. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.
- b. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah.
- e. Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud

merupakan pembuktian yang kuat.

- f. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

4. Hak Pakai

- a. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang

- b. Hak pakai dapat diberikan :

- 1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- 2) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- 3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

- c. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum

Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- d. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- e. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

5. Hak Sewa

- a. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
 - 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
 - 3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.
- c. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :
 - 1) Warga negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - 3) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan
- a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

1.5.1.3. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara bagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut

Pasal 20 PP 10/1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya.²

2. Beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak dalam perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Penyertaan dalam modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan

Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan

² Ibid. h. 329 - 330.

hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara jelas juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Dalam hal hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Hal itu pun baru diketahui oleh para pihak yang bersangkutan. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku-tanah dan sertifikat hak yang

bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam Pasal 23,32 dan 38. Karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku-tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.³

1.5.1.4. Hapusnya Hak Atas Tanah

- a. Jangka waktu yang berakhir, yang dimaksudkan haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu. Perpanjangan jangka waktu adalah penambahan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan, tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Perpanjangan jangka waktu hanya dapat diberikan satu kali. Dalam hal demikian hak yang bersangkutan terus berlangsung hingga habisnya waktu perpanjangan. Ikut tetap berlangsung hak-hak atas tanah dan Hak Tanggungan yang membebaninya.
- b. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi, yang dimaksud untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

³ Ibid. h. 330 - 331.

bersangkutan, hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang. Bagi hapusnya hak yang terjadi karena hukum, sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan. Tetapi bagi hapusnya hak yang merupakan pembatalan, karena tidak dipenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang hak. Jika yang hapus hak-hak atas tanah primer, tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara. Sedang jika yang hapus hak-hak atas tanah sekunder, misalnya HGB yang dibebankan pada Hak Milik, tanah yang bersangkutan kembali menjadi tanah Hak Milik yang bebas dari beban. Mengenai hak-hak yang sudah didaftar, hapusnya hak yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan jika mungkin juga pada sertifikatnya. Dalam hubungan ini buku-tanah dan sertifikat tersebut kemudian “dimatikan”.

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, yang dimaksudkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan (kiranya seharusnya, dengan hak untuk menerima ganti rugi atas dasar musyawarah.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum atau pencabutan hak, yang dimaksudkan Pencabutan hak dilakukan, jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, sedang musyawarah yang

telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti-ruginya tidak membawa basil, padahal tidak dapat digunakan tanah lain. Dalam pencabutan hak yang punya tanah tidak melakukan suatu pelanggaran atau melalaikan suatu kewajiban sehubungan dengan penguasaan tanah yang dimilikinya. Maka pengambilan tanah yang bersangkutan wajib disertai pemberian ganti-kerugian yang layak, seperti yang dikemukakan dalam uraian di atas mengenai pelepasan hak. Pencabutan hak diadakan semata-mata bergi kepentingan umum dan dilakukan dengan Surat Keputusan Presiden. Demikian juga bentuk dan jumlah ganti ruginya.

- e. Ditelantarkan, yang dimaksudkan karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Hapusnya hak yang bersangkutan juga memerlukan penerbitan suatu Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang. Tetapi berbeda dengan Surat Keputusan yang dimaksudkan dalam uraian di atas, sifat Surat Keputusan ini adalah deklaratoir, yaitu sekadar memuat pernyataan mengenai sudah menjadi hapusnya hak yang dimaksudkan, sebagai akibat berlakunya ketentuan hukum yang bersangkutan.
- f. Tanahnya musnah, yang dimaksudkan kiranya sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus, kalau tanah yang dihaki musnah. Tanah musnah, kalau menjadi "hilang"

karena proses alamiah ataupun bencana alam, hingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan tidak pula dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya. Misalnya tanah di tepi laut atau sungai besar yang hilang karena proses alamiah berupa abrasi atau yang longsor karena bencana alam.

- g. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB), yang dimaksudkan pemindahan hak erfpacht dan hak eigendom atas tanah perkebunan dari bangsa Belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum tanpa izin Menteri Agraria, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan. Pembatalan hak-hak yang dimaksudkan di atas dilakukan dengan penerbitan Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang, yang bersifat konstitutif. Artinya, hak yang bersangkutan baru batal dengan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut. Karena merupakan suatu sanksi, pembatalan hak atas tanahnya tidak disertai pemberian ganti rugi.

1.5.2. Tinjauan Umum Pembatalan Hak Atas Tanah

1.5.2.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi

dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁴

1.5.2.2. Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2006
- h. Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011.

1.5.2.3. Tujuan Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan Hak Atas Tanah ini, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.⁵

⁴ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

⁵ Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

1.5.2.4. Manfaat Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan Hak Atas Tanah ini bermanfaat untuk mengetahui akar, sejarah dan tipologi kasus pertanahan dalam rangka merumuskan kebijakan strategis penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia dan menyelesaikan kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan serta dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum.⁶

1.5.3. Tinjauan Umum Putusan Pengadilan

1.5.3.1. Pengertian Putusan pengadilan

Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.

Arti putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan,

⁶ Ibid.

melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata⁷

Setiap putusan pengadilan tertuang dalam bentuk tertulis yang harus ditandatangani oleh hakim ketua sidang dan hakim-hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut bersidang.⁸

Bentuk penyelesaian perkara di pengadilan dibedakan atas dua yakni :

1. Putusan atau Vonnis
2. Penetapan atau Beschikking.

Suatu putusan diambil untuk memutusi suatu perselisihan atau sengketa (perkara), sedangkan suatu penetapan diambil berhubungan dengan suatu permohonan, yaitu dalam rangka yang dinamakan yurisdiksi voluntair (misalnya pengangkatan wali).⁹

1.5.3.2. Macam – macam Putusan Pengadilan

Pasal 185 HIR/196 RBG menentukan, putusan yang bukan merupakan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan juga, tidak dibuat secara terpisah, melainkan hanya

⁷ Moh. Taufik Makarao, Pokok – pokok Hukum Acara Perdata, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h. 124.

⁸ Undang - undang No.14 tahun 1970 tentang ketentuan - ketentuan pokok kekuasaan kehakiman

⁹ Moh. Taufik Makarao, op.cit., h. 126.

dituliskan dalam berita acara persidangan saja. Kedua belah pihak dapat meminta supaya kepada mereka diberi salinan yang sah dari putusan itu dengan ongkos sendiri. Selanjutnya Pasal 190 (1) HIR/201 (1) RBG menentukan bahwa putusan sela hanya dapat dimintakan banding bersama-sama permintaan banding terhadap putusan akhir. Dari ketentuan tersebut, maka dapat dibedakan putusan pengadilan atas 2 (dua) macam yaitu :

1. Putusan sela (tussen vonnis)
2. Putusan akhir (eind vonnis).

Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Misalnya tergugat mengajukan suatu tangkisan (eksepsi) yang bertujuan agar hakim menyatakan dirinya tidak berkompotensi memeriksa perkara tersebut karena perkara tersebut adalah wewenang pengadilan lain. Dari ketentuan ini bahwa putusan sela terhadap eksepsi tentang kekuasaan hakim harus diambil dan diucapkan terlebih dahulu sebelum diteruskan memeriksa pokok perkara.

Dalam hukum acara dikenal beberapa macam putusan sela yaitu¹⁰ :

- a. Putusan Preparatoir, yaitu putusan persiapan mengenai jalannya pemeriksaan untuk melancarkan segala sesuatu guna

¹⁰ Ibid. h. 129.

mengadakan pemutusan akhir. Sebagai contoh, putusan untuk menolak pengunduran pemeriksaan saksi.

- b. Putusan Interlocutoir, yaitu putusan yang isinya memerintahkan pembuktian. Sebagai contoh, putusan untuk memeriksa saksi atau pemeriksaan setempat. Karena putusan ini menyangkut masalah pembuktian, maka putusan interlocutoir akan mempengaruhi putusan akhir.
- c. Putusan Incidentiel, adalah putusan yang berhubungan dengan insiden yaitu peristiwa yang menghentikan prosedur peradilan biasa. Contoh, putusan yang membolehkan pihak ketiga ikut serta dalam suatu perkara.
- d. Putusan Provisional, yaitu putusan yang menjawab tuntutan provinsi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Sebagai contoh, dalam perceraian sebelum pokok perkara diputuskan, istri minta dibebaskan dari kewajiban untuk tinggal bersama dengan suaminya, karena suaminya suka menganiaya. Contoh lain, dalam hal atap rumah yang disewa oleh penggugat dirusak oleh tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut.

Putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

Putusan akhir menurut sifat amarnya (diktumnya) dapat dibedakan atas 3 macam yaitu :¹¹

1. Putusan *Condemnatoir* yaitu putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi. Sebagai contoh, mengadili : menghukum tergugat untuk membayar sejumlah yang kepada penggugat; menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah yang menjadi sengketa; menghukum tergugat untuk tidak menempati tanah yang menjadi sengketa, dan lain sebagainya.
2. Putusan *Decloratoir*, yaitu putusan yang amarnya menyatakan suatu keadaan sebagai keadaan yang syah menurut hukum. Sebagai contoh : menyatakan penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa, menyatakan penggugat adalah ahli waris dari almarhum.
3. Putusan *Konstitutif*, yaitu putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan baru. Sebagai contoh : menyatakan ikatan perkawinan antara penggugat dan tergugat putus karena perceraian, menyatakan pemohon sebagai orang yang jatuh pailit.

¹¹ Ibid. h. 130.

Dari ketiga macam sifat putusan akhir di atas, maka putusan yang memerlukan pelaksanaan (eksekusi) hanyalah yang bersifat *condem-natoir*, sedangkan putusan yang bersifat konstitutif dan *declaratoir* tidak memerlukan pelaksanaan / tidak memerlukan perbuatan dari salah satu pihak dan upaya paksa, karena sudah mempunyai akibat hukum tanpa bantuan pihak yang kalah untuk melaksanakannya.

1.5.3.3. Kekuatan Putusan Pengadilan

HIR/RBG sama sekali tidak memuat ketentuan tentang kekuatan putusan pengadilan atau hakim, kecuali dalam Pasal 180 HIR/191 RBG hanya menyebutkan adanya suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Pasal 1917 dan 1918 KUHPerdara juga menyebutkan kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak. Juga dalam Pasal 21 UU No. 14/1970 ada disebutkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan yaitu :¹²

1. Kekuatan pembuktian mengikat. Putusan hakim itu sebagai dokumen yang merupakan suatu akta otentik menurut pengertian undang-undang, sehingga tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian membuktikan mengikat antara para

¹² Ibid. h. 131.

pihak yang berpekara, tetap membuktikan bahwa telah ada suatu perkara antara pihak-pihak yang disebutkan dalam putusan itu.

2. Kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatannya untuk dapat dipaksakan dengan bantuan aparat keamanan terhadap pihak yang tidak menaatinya dengan sukarela.
3. Kekuatan mengajukan eksepsi (tangkisan), yaitu kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal yang sudah pernah diputus atau mengenai hal-hal yang sama, berdasarkan asas *ne bis in idem* (tidak boleh dijatuhkan putusan lagi dalam perkara yang sama).

1.5.4. Tinjauan Umum Upaya Hukum

1.5.4.1. Upaya Hukum Biasa

1. Perlawanan (Verzet)

Perlawanan adalah upaya terhadap putusan yang dijatuhkan pengadilan karena tergugat tidak hadir pada persidangan pertama (putusan verstek). Kepada pihak yang dikalahkan serta diterangkan kepadanya bahwa ia berhak mengajukan perlawanan (verzet) terhadap putusan tak hadir itu. (Pasal 125(3) HIR/149(3) RBG dan Pasal 153 (1) HIR/129 (1) RBG).

Dalam putusan harus disebut bahwa putusan itu dijatuhkan tanpa dihadiri oleh salah seorang Tergugat tersebut.

Tergugat tersebut dapat mengajukan permohonan banding, bukan permohonan verzet atau perlawanan.¹³

- a. Perlawanan terhadap putusan verstek dapat diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan diterima tergugat secara pribadi.
- b. Jika putusan verstek itu tidak diberitahukan kepada Tergugat pribadi, maka perlawanan masih dapat diajukan sampai hari ke-8 (delapan) setelah tegoran untuk melaksanakan putusan verstek itu.
- c. Atau apabila Tergugat tidak datang menghadap ketika ditegur, perlawanan tergugat dapat diajukan sampai hari ke-8 (Pasal 129 (2) HIR, sampai hari ke-14 (Pasal 153 (2) RBG sesudah putusan verstek dijalankan.

Perlawanan terhadap putusan verstek diajukan seperti mengajukan surat gugatan biasa (Pasal 129 (3) HIR/153 (3) RBG).

2. Banding

Upaya hukum banding diajukan apabila pihak-pihak yang berperkara tidak puas terhadap putusan pengadilan tingkat pertama.

Dasar Hukum tentang Banding yaitu ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1951(sekarang Undang-Undang No. 1 Tahun 1951). Menurut ketentuan pasal tersebut,

¹³ Ibid. h. 161 - 162.

peraturan hukum acara perdata untuk pemeriksaan ulangan atau banding pada pengadilan tinggi adalah peraturan-peraturan Republik Indonesia dahulu yang telah ada dan berlaku untuk pengadilan-pengadilan tinggi dalam daerah Republik Indonesia dahulu itu. Peraturan-peraturan yang digunakan dalam daerah Republik Indonesia dahulu adalah :¹⁴

- a. Untuk pemeriksaan ulangan atau banding perkara perdata buat pengadilan tinggi di Jawa dan Madura adalah Undang-Undang No. 20 Tahun 1947.
- b. Untuk pemeriksaan ulangan atau banding perkara perdata buat pengadilan tinggi di luar Jawa dan Madura adalah Rechtsreglementvoor de Buitengewesten (RBG).

Putusan Pengadilan Banding

Dalam hal putusan dianggap telah benar, putusan pengadilan negeri akan dikuatkan. Apabila putusan tersebut dianggap salah, putusan akan dibatalkan dan pengadilan tinggi akan memberi peradilan sendiri, dengan lain perkataan, akan memberi putusan yang lain yang berbeda dengan putusan pengadilan negeri. Ada kalanya bahwa putusan tersebut dianggap kurang tepat, sehingga putusan tersebut harus diperbaiki.¹⁵ Dengan demikian putusan dalam tingkat banding dapat berupa :

- 1) Menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama

¹⁴ Ibid. h. 164.

¹⁵ Ibid. h. 171.

- 2) Memperbaiki putusan pengadilan tingkat pertama
- 3) Membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

3. Kasasi

Lembaga kasasi itu berasal dari Perancis. Perkataan “Kasasi” (dalam bahasa Perancis cassation) berasal dari perkataan Perancis casser yang berarti “memecahkan” atau “membatalkan”. Tugas pengadilan kasasi adalah menguji (meneliti) putusan pengadilan-pengadilan bawahan tentang sudah tepat atau tidaknya penerapan hukum yang dilakukan terhadap kasus yang bersangkutan yang duduk perkaranya telah ditetapkan oleh pengadilan-pengadilan bawahan tersebut.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan, kasasi adalah salah satu tindakan Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi atas putusan-putusan pengadilan lain.

Soepomo mengemukakan bahwa kasasi adalah tindakan Mahkamah Agung untuk menegakkan dan membetulkan hukum, jika hukum ditentang oleh putusan-putusan hakim pada tingkat tertinggi.

Menurut Pasal 16 UU No. 1/1950 dan Pasal 51 UU No. 13/1965 kasasi adalah pembatalan atas putusan-putusan pengadilan-pengadilan lain dalam tingkat peradilan yang terakhir dan penetapan dan perbuatan pengadilan-pengadilan lain dan para hakim yang bertentangan dengan hukum kecuali

putusan pengadilan dalam perkara pidana yang mengandung pembebasan terdakwa dari segala tuduhan.¹⁶

Dalam UU No. 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, tidak ditemukan apa pengertian kasasi. Hanya disebutkan dalam Pasal 28 (1) Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus :

- a. Permohonan kasasi
- b. Sengketa tentang kewenangan mengadili
- c. Permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksudkan ayat 1 Ketua Mahkamah Agung menetapkan pembagian tugas dalam Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- 1) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya
- 2) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku
- 3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. (Pasal 30 UU No. 14/1985).¹⁷

¹⁶ Ibid. h. 189.

¹⁷ Ibid. h. 190 - 191.

Putusan Mahkamah Agung

Pemeriksaan kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung, berdasarkan surat-surat dan hanya jika dipandang perlu Mahkamah Agung mendengar sendiri para pihak atau para saksi, atau memerintahkan pengadilan tingkat pertama atau pengadilan tingkat banding yang memutus perkara tersebut mendengar para pihak atau para saksi. Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi pengadilan tingkat pertama. (Pasal 50 UU No. 14/85).

Salinan putusan dikirimkan kepada Ketua Pengadilan tingkat pertama yang memutus perkara tersebut. Putusan Mahkamah Agung oleh pengadilan tingkat pertama diberitahukan kepada kedua belah pihak selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah putusan dan berkas perkara diterima oleh pengadilan tingkat pertama tersebut. (Pasal 53 Ayat (1) dan (2) UU No. 14/85).¹⁸

1.5.4.2. Upaya Hukum Luar Biasa

1. Peninjauan Kembali (Request Civil)

Menurut Sudikno Mertokusumo, request civil yang diatur dalam Pasal 385 sampai dengan 401 RV, tidak lain adalah peninjauan kembali suatu putusan yang telah

¹⁸ Ibid. h. 195.

memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Istilah peninjauan kembali kita jumpai dalam UU No. 14/1970 (Pasal 21), UU. 13/1963 (Pasal 52) dan UU No. 19/1964 (Pasal 15).¹⁹

Putusan Mahkamah Agung tentang Peninjauan Kembali

Dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali, Mahkamah Agung membatalkan putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut dan selanjutnya memeriksa dan memutus sendiri perkaranya.

Mahkamah Agung menolak permohonan peninjauan kembali dalam hal Mahkamah Agung berpendapat bahwa permohonan itu tidak beralasan.

Putusan Mahkamah Agung sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dan Ayat (2) disertai pertimbangan-pertimbangan. (Pasal 74 (1,2,3) UU No. 14/85).

Mahkamah Agung mengirimkan salinan putusan atas permohonan peninjauan kembali kepada pengadilan negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama dan selanjutnya panitera pengadilan negeri yang bersangkutan menyampaikan salinan putusan itu kepada pihak lawan dengan memberikan salinannya, selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. (Pasal 75 UU No. 14/85).²⁰

¹⁹ Ibid. h. 205.

²⁰ Ibid. h. 209.

2. Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)

Perlawanan pihak ketiga atau bantahan dikenal juga dengan istilah *denden verzet*. Bantahan atau perlawanan pihak ketiga yaitu upaya hukum yang dilakukan orang yang semula bukan pihak dalam suatu perkara, tetapi oleh karena ia merasa berkepentingan atas barang atau benda yang dipersengketakan di mana barang atau benda tersebut akan/sedang disita atau akan/sedang dijual lelang, maka ia berusaha untuk mempertahankan benda atau barang tersebut dengan alasan bahwa benda atau barang tersebut adalah miliknya bukan milik tergugat.

Dalam praktek terdapat 2 (dua) macam perlawanan pihak ketiga yaitu :²¹

- a. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi.
- b. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan.

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi adalah perlawanan pihak ketiga atas suatu penyitaan terhadap suatu benda atau barang karena putusan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Tindakan selanjutnya pelaksanaan penjualan atau pelelangan terhadap barang atau benda yang menjadi sengketa. Terhadap penyitaan atau penjualan lelang ini kemudian pihak ketiga merasa bahwa barang atau benda

²¹ Moh. Taufik Makarao, op.cit., h. 210 - 211.

yang disita kemudian akan dijual atau dilelang tidak dapat disita atau dijual karena barang atau benda tersebut miliknya.

Sedangkan perlawanan pihak ketiga atas sita jaminan, adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam hukum acara dikenal dua macam sita jaminan yaitu sita yang dilakukan terhadap barang-barang tergugat (*conservatoir beslag*) dan *revindicatoir beslag* yaitu sita yang dilakukan terhadap barang-barang milik Penggugat.²²

1.5.5. Tinjauan Umum Konversi Hak Atas Tanah

Dalam konversi hak atas tanah ini merupakan perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Hak lama di sini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan hak baru memuat Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, khususnya Pasal 16 ayat 1, c.q Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Maka yang perlu diketahui adalah

- a. Pengetahuan mengenai hak atas tanah mengenai hak lama, baik hak atas tanah, dengan hak barat ataupun hak tanah adat, maupun tanah *swapraja*,
- b. Pengetahuan peraturan tanah yang lama

²² Ibid. h. 211.

- c. Macam-macam hak atas tanah menurut hukum yang baru sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk siapa-siapa yang boleh mempunyai hak-hak tersebut, karena ketentuan konversi sangat erat dengan ketentuan mengenai subyek hak
- d. Tidak semua hak dikonversi undang-undang pokok agraria misal: hak erfpacht untuk pertanian kecil tidak konversi/hapus.²³

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai dimuat dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka sejak berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 itulah berlaku Hak-Hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16, khususnya Hak-Hak atas Tanah Primair, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hal ini dapat dimengerti, karena Hak Barat atas tanah yang ada pada saat itu, seperti Hak Eigendom, Opstal, Erfpacht dan sebagainya hapus dan dikonversi menjadi salah satu Hak yang tersebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria :

1. Tanah-tanah dengan bekas Hak Barat yang dapat dikonversi menjadi Hak Milik, hanyalah Si Pemilik hak Eigendom, yaitu warga negara Indonesia Tunggal dan sebelum tanggal 24 Maret 1961 datang ke kantor pendaftaran tanah (sekarang: Seksi pendaftaran tanah, pada Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya setempat). Bagi bekas Hak-Hak Eigendom yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan

²³ Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 1, Prestasi Pustaka Indonesia, Jakarta, 2003, h. 80 - 81.

2. Tanah-tanah bekas Hak Barat, milik Badan Hukum, dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, kecuali Badan-Badan Hukum yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dapat menjadi Hak Milik
3. Tanah-tanah dengan bekas Hak Barat yang sifatnya sementara, yaitu Hak Opsional, Hak Erfpacht dikonversi masing-masing menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha untuk selama sisa waktunya selambat-lambatnya akan berakhir pada tanggal 24 September 1980.²⁴

1.5.5.1. Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat

Dalam konversi hak atas tanah yang berasal dari bekas hak Barat ini, terdapat jenisnya yang dikenal ada beberapa hak yaitu :

1. Hak Eigendom yaitu hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan Umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain serta kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan Pasal 570 K.U.H.Perdata.
2. Hak Opstal yaitu suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman di atas sebidang tanah orang lain (Pasal 711 KUH Perdata).

²⁴ Ibid. h. 81 - 82.

3. Hak Erfpacht yaitu hak untuk memetik kenikmatan seluas-luasnya dari tanah milik orang lain, mengusahakan untuk waktu yang sangat lama (Pasal 720 KUH Perdata). Hak Erfpacht ini dapat dibedakan :
 - a. Hak Erfpacht untuk perusahaan kebun besar
 - b. Hak Erfpacht untuk perumahan
 - c. Hak Erfpacht untuk pertanian kecil
4. Hak Gebruik (Recht van Gebruik) yaitu suatu hak kebendaan (zakelyk recht), atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya, sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.
5. Bruikleen yaitu suatu perjanjian, dalam mana pihak yang satu menyerahkan benda dengan cuma-cuma kepada pihak lain untuk dipakainya dengan kewajiban bagi yang meminjam setelah benda itu terpakai untuk mengembalikan dalam waktu yang tertentu.²⁵

1.5.5.2. Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Indonesia

Dalam konversi hak atas tanah yang berasal dari bekas hak Indonesia ini, terdapat jenisnya yang dikenal ada beberapa hak Indonesia yaitu :

- a. Hak Erfpacht yang Altijddurend (Altydurende Erfpacht) yaitu Hak Erfpacht yang diberikan sebagai pengganti Hak

²⁵ Ibid. h. 86 - 106.

Usaha di atas bekas tanah partikular menurut S.1913 – 702.(Pasal 14 PMA No.2/1960)

- b. Hak Agrarische Eigendom yaitu suatu hak buatan semasa pemerintah Hindia Belanda, dengan maksud memberikan kepada orang-orang Indonesia / pribumi suatu hak baru yang kuat atas sebidang tanah.
- c. Hak Gogolan yaitu hak seorang gogol, atas apa yang dalam perundang-undangan agraria dalam zaman Hindia Belanda dahulu disebut komunal desa.²⁶

1.5.5.3. Konversi Hak Atas Tanah Bekas Hak Swapraja

Dalam konversi hak atas tanah yang berasal dari bekas hak Swapraja/Daerah-daerah swapraja semasa zaman Hindia Belanda dahulu adalah daerah Raja-raja, dan hak ini terdapat jenisnya yang dikenal ada beberapa hak swapraja yaitu :

- a. Hak Ganggaduhy yaitu hak untuk memakai tanah kepunyaan Raja.
- b. Hak Grant yaitu hak atas tanah atas pemberian hak raja-raja kepada bangsa asing.
- c. Hak-Hak Konsesi dan sewa untuk perumahan kebun besar yaitu hak-hak mengusahakan tanah-tanah Swapraja yang diberikan oleh Kepala Swapraja atau Hoofd van Gewijstelyk Bestuur, yang bentuknya sebagai yang ditetapkan dalam

²⁶ Ibid. h. 109 - 119.

misal : byblad 3381, 4350, 5707 hak konsesi ini tidak dapat dihypotekkan.²⁷

1.5.6. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum terutama bagi rakyat dengan “tindak pemerintah” sebagai titik sentral, (dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi rakyat) sehingga dibedakan dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu: perlindungan hukum yang preventif dan perlindungan hukum yang represif.²⁸ Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak azasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah. Sejalan dengan itu, A.J.Milne dalam tulisannya yang berjudul “ The Idea of Human Rights” mengatakan : “A regimewhich protects human rights is good, one which fails to protect them or worse still does not acknowledge their existence is bad”. Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak azasi manusia. Dalam hal ini diuraikan tentang beberapa aspek yang menyangkut konsep dan deklarasi tentang hak-hak azasi manusia, yaitu:istilah, perkembangan konsep tentang hak-hak azasi manusia,

²⁷ Ibid. h. 128 - 141.

²⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 1 - 2.

deklarasi tentang hak-hak azazi manusia, hak-hak azazi manusia dalam Undang-Undang Dasar 1945, Pancasila dan hak-hak azazi manusia dan perumusan suatu daftar hak-hak azazi manusia di Indonesia.²⁹

Para pencari keadilan dapat menuntut dari negara dan alatnya agar mereka berkelakuan normal. Setiap kelakuan yang merubah kelakuan yang normal dan melahirkan kerugian-kerugian, dapat digugat. Dengan demikian, negara dapat digugat karena berfungsi yang tidak teratur. Pikiran ini diketengahkan oleh R.Kranenburg sendiri. Untuk negara Republik Indonesia, dengan berdasarkan prinsip keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat yang berdasarkan azaz kerukunan, peradilan merupakan sarana terakhir dalam penyelesaian sengketa antara rakyat dan pemerintah. Dalam kedudukan sebagai peradilan biasa, tidak ada peraturan yang secara tegas merumuskan kewenangan peradilan biasa untuk mengadili kasus gugatan rakyat terhadap pemerintah. Kewenangan pengadilan umum menangani kasus gugatan terhadap pemerintah berdasarkan Pasal 1365 BW.³⁰

1.5.6.1. Perlindungan Hukum Preventif

Dibandingkan dengan sarana perlindungan hukum yang represif, sarana perlindungan hukum yang preventif dalam perkembangannya agak ketinggalan, namun akhir-akhir ini disadari pentingnya sarana perlindungan hukum yang preventif terutama dikaitkan dengan azaz “freies ermessen” (discretionaire bevoegdheid). Di Belanda terhadap “beschikking” belum banyak

²⁹ Ibid. h. 38.

³⁰ Ibid. h. 108 - 113.

diatur mengenai sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi terhadap bentuk “besluit” yang lain misalnya “ontwerp-bestemmings plannen”, “ontwerp streek plannen” (dalam wet op de Ruimtelijk Ordening) sudah diatur sarana preventif berupa keberatan (inspraak). Dengan sarana itu, misalnya sebelum pemerintah menetapkan bestemmingplannen, rakyat dapat mengajukan keberatan, atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.³¹

Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dengan pengertian yang demikian, penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh Peradilan Umum di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum yang represif; demikian juga halnya dengan Peradilan Administrasi Negara andaikata satu-satunya fungsi peradilan

³¹ Ibid. h. 3.

administrasi negara adalah fungsi “peradilan” (justitieele functie-judicial function).³²

1.5.6.2. Perlindungan Hukum Represif

Dalam garis besar, sistem hukum di dunia modern terdiri atas dua sistem induk, yaitu “civil law system” (modern Roman) dan “common law system”. Sistem hukum yang berbeda melahirkan perbedaan mengenai bentuk dan jenis sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang dalam hal ini sarana perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.³³

Di Indonesia ini terdapat berbagai badan yang secara partiil menangani perlindungan hukum bagi rakyat. Rochmat Soemitro mengelompokkannya menjadi tiga badan, yaitu:³⁴

1. Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum (disingkat Peradilan Umum)
2. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi
3. Badan-badan khusus

Sehingga pada perlindungan hukum bagi rakyat yang represif. Perlindungan hukum yang sifatnya preventif didahulukan dalam urutan uraiannya karena pada hakekatnya dari

³² Ibid. h. 2 - 3.

³³ Ibid. h. 5.

³⁴ Ibid. h. 10.

segi urutan pikir (logika) yang preventif mendahului yang represif.³⁵

1.6. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.³⁶

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :

1.6.1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian yuridis normatif yang pendekatan dilakukan secara statute approach atau pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk

³⁵ Ibid. h. 3.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, h. 35.

kegiatan akademis, peneliti perlu dan mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.³⁷

1.6.2. Sumber Data

Jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah data sekunder. Namun dalam bukunya, Penelitian Hukum, Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa pada dasarnya penelitian hukum tidak mengenal adanya data. Sehingga yang digunakan adalah bahan hukum, dalam hal ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas³⁸. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen keempat
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / Burgerlijk Wetboek
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁷ Ibid. h. 93.

³⁸ Ibid. h. 141.

- e. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan
- j. Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi³⁹. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan di dalam penelitian ini yaitu : buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya

³⁹ Ibid.

yang memiliki korelasi dengan isu hukum yang akan diteliti di dalam penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan encyclopedia. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah kamus hukum.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan sebagai sumber di dalam penelitian ini dengan mengidentifikasi permasalahan yang ada. Sehubungan dengan jenis penelitian maka data primer diperoleh melalui penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh penulis di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.

1. Peneliti melakukan penelusuran kepustakaan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan, antara lain bersumber dari dokumen resmi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 02/Pbt/BPN.35/2013 dan sumber kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian.
2. Peneliti melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait untuk melengkapi informasi yang diperlukan.
3. Keseluruhan data yang diperoleh dari hasil studi diklasifikasikan untuk kemudian diteliti mengenai akibat hukum dari pembatalan hak

atas tanah dan upaya hukum yang dapat dilakukan akibat dari pembatalan hak atas tanah.

4. Setelah identifikasi bahan hukum atau sumber hukum, maka dilakukan pengujian data yang telah diklasifikasikan sebagai bahan hukum penunjang di dalam penelitian ini.

1.6.4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Penelitian ini berusaha untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti untuk kemudian mendeskripsikan data-data yang diperoleh selama penelitian di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, yaitu apa yang tertera dalam bahan-bahan hukum yang relevan dan menjadi acuan dalam penelitian hukum kepustakaan sebagaimana telah disinggung di atas.

Metode pengolahan dan analisis data yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan yang khusus. Dalam penelitian ini, menjelaskan teori-teori ilmu hukum yang bersifat umum untuk kemudian menarik kesimpulan yang sesuai dengan isu hukum yang diteliti atau dianalisa, yaitu mengenai pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ditinjau dari segi hukum dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011.

1.6.5. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai penelitian yang akan dilakukan, perlu kiranya untuk mengetahui pembagian sistematika penulisan ini. Secara keseluruhan, penulisan ini terbagi atas 4 bab yang masing-masing terdiri atas beberapa subbab sesuai

dengan pembahasan dan substansi penelitiannya. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, yang mengawali seluruh rangkaian uraian dan pembahasan penelitian skripsi ini. Pada bab ini berisikan sebagai dasar landasan pemikiran peneliti guna berpijak untuk membahas masalah-masalah yang akan dibahas pada bab berikutnya. Dalam bab ini, penjabaran landasan permasalahan yang diawali dengan sub bab latar belakang permasalahan. Dengan latar belakang masalah ini akan diketahui permasalahan yang akan dikaji, yang diletakkan pada rumusan masalah. Pembahasan dalam penelitian skripsi ini. Agar sesuai dengan dasar penyusunan karya ilmiah, maka terdapat kajian pustaka serta cara penulisan ilmiah sesuai dengan metode penelitian, dengan harapan agar isi penelitian skripsi ini dapat diketahui lebih awal sehingga diperlukan penyusunan secara sistematis. Untuk itu perlu disusun kerangka penyusunan yang dituangkan dalam sistematika penulisan.

Bab II : Dalam bab ini membahas tentang akibat hukum dari pembatalan hak atas tanah yang disajikan dalam bentuk uraian secara teoritis. Subbab pertama tentang identifikasi kasus, dan subbab kedua tentang akibat hukum dari tergugat dan penggugat.

Bab III : Untuk menunjang agar hasil penelitian ini sesuai dengan yang diharapkan, maka diperlukan adanya analisis terhadap upaya hukum yang dapat dilakukan akibat pembatalan hak atas tanah subbab pertama tentang analisis perlindungan hukum bagi para pihak, dan subbab kedua tentang analisis upaya hukum dari pihak yang dirugikan.

Bab IV : Penutup sebagai pengakhir uraian dari pembahasan,
subbab terdiri dari kesimpulan dan saran.